

## **Decreto-Lei nº 105/2018, de 29 de novembro – Concretiza a transferência de competências no domínio da habitação**

### **Perguntas Frequentes (FAQ's)**

#### **1 – O que é transferido para os municípios?**

Nos termos do Decreto-Lei n.º 105/2018, de 29 de novembro, os municípios assumem a gestão de programas nacionais e regionais destinados:

- a. Ao apoio ao arrendamento urbano; e
- b. À reabilitação urbana.

No âmbito do mesmo diploma, está prevista, ainda, a possibilidade da transferência da propriedade do parque habitacional da administração direta e indireta do Estado destinado à habitação social, que se situe na área territorial dos municípios e não esteja abrangido pelas exclusões indicadas na FAQ5, mediante a outorga de um **Auto de Transferência**.

#### **2 – Em que consiste esta nova competência?**

Os municípios podem assumir, consoante a natureza e as competências atribuídas pelos programas nacionais de apoio ao arrendamento e à reabilitação urbana, disponíveis em <https://www.portaldahabitacao.pt/>, os seguintes poderes:

- a. A análise e seleção de candidaturas;
- b. Gestão dos recursos financeiros de cada um dos programas;
- c. Celebração dos contratos, quando não envolvam negócios jurídicos de mútuo ou outras formas de atribuição de crédito ou de prestação de garantias financeiras;
- d. Acompanhamento da execução dos contratos.

#### **3 – A propriedade dos imóveis destinados à habitação social que pertençam à administração direta e indireta do Estado é transferida automaticamente para os municípios?**

Não. A transferência da propriedade só pode concretizar-se caso o município manifeste expressamente esse interesse, e desde que no respetivo território se situem imóveis que integrem o parque habitacional da administração direta e indireta do Estado.

#### **4 – Quais os imóveis cuja propriedade pode ser transferida para os municípios?**

Todos os prédios urbanos, mistos ou frações autónomas, bairros ou o conjunto dos edifícios respetivos, que estejam afetos ou a afetar a regimes de arrendamento apoiado, renda apoiada ou renda social.

É igualmente transferida a propriedade sobre as partes comuns e os espaços verdes privativos, os edifícios ou frações destinadas a uso não habitacional integradas nos bairros ou prédios do parque habitacional, e demais equipamentos e infraestruturas que componham os referidos bens.

## **5 – Há imóveis cuja transferência de propriedade se encontre excluída?**

Sim. Estão nesta situação:

- a. Os imóveis que integram o parque habitacional da Administração direta e indireta do Estado que estejam legalmente afetos à habitação social dos seus trabalhadores ou aposentados;
- b. Os imóveis que integram o parque habitacional da Administração direta e indireta do Estado cuja receita, nos termos do n.º 3 do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, esteja sujeita ao regime especial de afetação previsto no Decreto-Lei n.º 117/89, de 14 de abril;
- c. Os imóveis que integram o parque habitacional da Administração direta e indireta do Estado cujo produto da sua venda esteja afeto ao reembolso dos títulos de participação previstos no n.º 1 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto;
- d. Os imóveis que integram o parque habitacional da administração direta e indireta do Estado que estejam onerados com hipoteca ou qualquer outro tipo de garantia associada a operação de financiamento e na qual esteja convencionado que o capital em dívida se vencerá antecipadamente logo que esses bens sejam alienados ou onerados.

No que se refere à exceção referida na alínea d), a propriedade pode ser transferida para o município em que o imóvel se localize, desde que obtida a concordância do mutuante, e condicionada:

- a. Ao pagamento do capital em dívida e correspondentes encargos;
- b. À assunção, pelo município, da posição contratual de mutuário; ou
- c. À assunção pelo município dos encargos financeiros vincendos correspondentes ao capital em dívida.

## **6 – O município pode escolher bens imóveis específicos cuja propriedade pretenda ou a transferência deste direito tem de incidir sobre a totalidade do parque habitacional localizado na área do respetivo concelho?**

A transferência da propriedade é obrigatoriamente feita para a totalidade do parque habitacional do Estado que se localize na área territorial do município, que não esteja abrangido pelas exclusões indicadas na FAQ5.

## **7 – Quais as responsabilidades que o município assume caso opte pela transferência da propriedade do parque habitacional localizado no respetivo concelho?**

A transferência implica:

- a. A responsabilidade pela gestão dos imóveis que se localizem na respetiva área territorial e a assunção das situações jurídicas reais e obrigacionais, de direito público ou privado relativas a esses imóveis;
- b. A manutenção de todas as vinculações decorrentes dos regimes legais de habitação social, e dos respetivos regimes de renda e de alienação.

## **8 – Em que consiste a competência da gestão do parque habitacional?**

Esta competência pode incluir, designadamente:

- a. A conservação e reabilitação dos imóveis, bem como dos equipamentos e infraestruturas neles integrados;
- b. Arrendamento ou exploração das frações não afetadas à habitação, quando legalmente permitidos;
- c. Atribuição dos fogos de habitação social, de acordo com as regras legais e regulamentares aplicáveis e com as regras do programa de apoio habitacional em questão;
- d. Defesa da propriedade e da posse, bem como as prerrogativas legais concedidas à entidade proprietária ou ao senhorio, no âmbito do regime legal aplicável ao empreendimento de habitação social em questão.

### **9 – Como se inicia o processo de transferência da propriedade dos imóveis?**

Caso o município pretenda assumir a propriedade do parque habitacional do Estado localizado no respetivo concelho, apresenta à Direção-Geral das Autarquias Locais um pedido para constituição de uma **Comissão de Análise**, sem dependência de prazo.

Nesse pedido, a câmara municipal deve indicar dois elementos que representam a autarquia na comissão.

Cabe à DGAL notificar as demais entidades que compõem a Comissão de Análise para estas designarem os seus representantes.

Sempre que tal se justifique, a DGAL comunica ao município interessado a inviabilidade da constituição da comissão de análise [por exemplo, o património de habitação social está excecionado do âmbito de aplicação do DL n.º 105/2018, de 29 de novembro].

### **10 – Qual a composição da Comissão de Análise?**

Compõem esta comissão, além dos elementos a designar pelo município:

- a. Três elementos a designar, respetivamente, pelos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, autarquias locais e habitação que preside;
- b. Um elemento a designar pela entidade proprietária, caso a mesma não coincida com algum dos elementos referidos na alínea a).

### **11 – Qual a função da Comissão de Análise?**

A comissão tem de elaborar um relatório em que conste, designadamente:

- a. A identificação dos bens imóveis destinados à habitação social que integrem o património da administração direta e indireta do Estado;
- b. O diagnóstico do estado em que se encontram os imóveis;
- c. As situações contratuais vigentes respeitantes às frações habitacionais, como sejam os contratos de arrendamento ou de subarrendamento, os custos da amortização e juros dos contratos de financiamento e respetivas garantias;
- d. Rendas em vigor e valor das rendas em dívida;
- e. Atualização dos dados dos agregados familiares beneficiários;
- f. Litígios judiciais respeitantes aos imóveis;
- g. Empreitadas ou procedimentos que se encontrem a decorrer ou previstas realizar, e respetiva calendarização e apuramento das despesas efetivas e estimadas.

O relatório tem de incluir um projeto de definição dos termos da transferência da propriedade.

### **12 – Que documentos devem instruir o relatório da Comissão de Análise?**

São documentos instrutórios, designadamente:

- a. Planta de localização;
- b. Certidão predial e das inscrições em vigor;
- c. Caderneta predial atualizada ou certidão da inscrição matricial;
- d. Documentos que titulem a oneração do direito de propriedade dos imóveis, como seja o contrato de mútuo com hipoteca.

### **13 – O relatório da Comissão de Análise depende da aprovação por membros do Governo?**

Sim. O relatório é remetido aos membros do Governo das áreas das finanças, autarquias locais e habitação, que o aprovam no prazo de 90 dias úteis e o enviam à câmara municipal respetiva.

### **14 – Qual o órgão municipal competente para aprovação da transferência da propriedade?**

A aprovação compete à assembleia municipal, após proposta do executivo municipal.

A deliberação da assembleia municipal é comunicada ao organismo da administração direta do Estado competente para a gestão dos imóveis e, caso a propriedade pertença a uma entidade da administração indireta, também ao respetivo órgão de gestão ou administração.

### **15 – A proposta de transferência da propriedade dos imóveis pode incluir um pedido de participação financeira ao Estado?**

Sim, a proposta do executivo municipal pode incluir esse pedido desde que o montante da participação financeira não ultrapasse os montantes efetivos ou estimados que forem indicados no relatório da Comissão de Análise e quando seja necessária à realização das empreitadas em curso ou previstas realizar.

O pedido de participação financeira pode incluir uma componente reembolsável.

### **16 – O pedido de participação financeira é apresentado a que entidade?**

Desde que aprovado pelo órgão deliberativo, o presidente da câmara municipal submete o pedido ao membro do Governo responsável pela área das finanças.

### **17 – Como se efetiva a transferência da propriedade?**

Mediante a assinatura de um Auto de Transferência.

### **18 – Quando é assinado o Auto de Transferência?**

Há que distinguir se a transferência da propriedade é ou não acompanhada da aprovação de um pedido de participação financeira:

- a. Não havendo essa aprovação, o Auto é assinado no prazo máximo de 90 dias úteis, ou em data posterior a definir pelo município, a contar da data em que o município comunicou a aprovação da transferência da propriedade aos organismos da administração direta e indireta do Estado;
- b. Se a assembleia municipal aprovou o pedido de participação, o Auto de Transferência só é assinado quando se encontrarem acordados os termos dessa participação, no

prazo máximo de 90 dias úteis a contar da data de submissão do pedido de financiamento apresentado ao membro do Governo responsável pela área das finanças.

**19 – Como se concretiza a comparticipação financeira do Estado aos municípios?**

Por dotações inscritas nos orçamentos do Estado, sendo ainda admitida a celebração de contratos-programa ou acordos de colaboração nos termos do Decreto-Lei n.º 384/87, de 24 de dezembro na sua atual redação, que pode incluir despesas excecionais e inadiáveis identificadas em data posterior à assinatura do Auto de Transferência.

**20 – Quais as receitas próprias que os municípios obtêm com a transferência da propriedade?**

As rendas dos imóveis, a partir da data de produção de efeitos do Auto de Transferência, incluindo os valores de rendas em dívida.

**21 – De que forma se procede ao registo do direito de propriedade pelo município?**

Para efeitos da inscrição na conservatória do registo predial é título bastante o Decreto-Lei n.º 105/2018, de 29 de novembro, acompanhado do auto de transferência.